(Ingresan a Sala representantes del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay y un delegado del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente)

La Comisión de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente está interesada en tener una visión sobre cómo viene procesándose la proyectada reestructura del Banco. Justamente, por tratarse de una Comisión de Vivienda, el aspecto financiero de la vivienda nos preocupa bastante. Además, quiero señalar que las delegaciones que concurren a la Comisión nos hacen constantemente preguntas sobre este tema y nos parece que conviene informarse directamente y no por los diarios.

SEÑOR PIPERNO.- Muchas gracias por habernos invitado a concurrir a esta Comisión.

Para nosotros es muy importante mantener un contacto con los integrantes de esta Comisión del Poder Legislativo, a los efectos de conocer la opinión que tengan los señores Senadores acerca de lo que ha sido y está siendo la gestión de este Directorio. Esta tarea está siendo desarrollada en conjunto por el Directorio del Banco Hipotecario y los Ministerios de Economía y Finanzas y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Lo que ahora estamos informando y lo que surja de las aclaraciones que se hagan, son resultado del trabajo que se viene dando desde hace un tiempo.

Como recordarán, concurrimos en otra oportunidad a esta Comisión cuando recién comenzamos nuestra gestión e hicimos una exposición relatando la situación en la que habíamos encontrado el Banco. En esa ocasión, incluso se mencionó que, teniendo en cuenta la grave situación en la que estaba el Banco, se había discutido la pertinencia o no de su existencia. Luego de una serie de gestiones y discusiones a fondo, podemos decir que ese es un aspecto que ha quedado atrás y se notó claramente, por parte de la totalidad del espectro político y las fuerzas sociales, que el Banco era necesario para lo que podía ser una política de vivienda que se trazara cualquier gobierno en estas circunstancias.

Una vez resuelto este tema, en cierta forma, nos encontramos con un análisis económico realizado por algunos economistas contratados por los Ministerios y se falló con el resultado de un trabajo que mostró una gran endeblez económica por parte del Banco, así como una gran vulnerabilidad ante los posibles cambios que pudiera haber dentro de las variables macroeconómicas que se estaban desarrollando en el país. Es decir que muchas veces el Banco daba ganancias que, aparentemente, significaban una mejora de situación cuando, en realidad, de lo que se trataba era de una mejora de las relaciones entre los Activos que estaban en Unidades Reajustables y los Pasivos que, sobre todo, estaban en dólares. En la medida en que mejoraba la relación con pesos entre la Unidad Reajustable y los dólares, sucedía lo mismo con la situación del Banco. Aparentemente, eso desembocaba en indicadores positivos en cuanto a la situación. De todos modos, esta forma de expresar los balances no significaba una mejora real en cuanto a la situación económica del Banco; la vulnerabilidad que habíamos mencionado estaba latente y sabíamos que un cambio que se diera en algún momento en la relación entre la Unidad Reajustable y el dólar -como, por ejemplo, de $ 1 en el costo del dólar- significaría un factor de riesgo para la estabilidad, incluso, del patrimonio del Banco.

Para ese entonces -hablamos aproximadamente de la mitad del año 2005- el Banco Hipotecario estaba encarando tres proyectos de gran importancia. Uno de ellos era el sistema integral de gestión bancaria, que era absolutamente imprescindible, porque todo el sistema de información que poseía el Banco tenía más de veinte años de antigüedad. Para ello se continuó una gestión que había comenzado el Directorio precedente, en lo relativo a un llamado a licitación para implementar un software que hiciera todo el sistema integral. En definitiva, se apoyó la licitación y se siguió adelante con ese trabajo. Asimismo se comenzó la preparación de una primera securitización y también se inició la implementación de un Comité de Gestión de Riesgos.

Todas estas fueron necesidades prioritarias que tenía el Banco para poder actuar dentro del esquema financiero que había fijado el Banco Central.

Paralelamente al desarrollo de estos proyectos, se comenzó la reestructura del Banco. Como resultado de las reuniones mantenidas por el Directorio con representantes de los Ministerios de Economía y Finanzas y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, se aprobaron las pautas generales, las que se concretan el 2 de diciembre de 2005 en un documento -no sé si ustedes lo conocen- en el cual se fijan determinadas líneas. Debo decir que he traído el documento -que no es extenso y al que se le puede sacar fotocopias- y mencionaré, a grandes rasgos, sus principales puntos.

El Banco Hipotecario del Uruguay será capitalizado en base a una reestructura que permita su funcionamiento con la solvencia y liquidez adecuadas para desarrollar su actividad hipotecaria. Como reglas generales, operará con criterios comerciales en todas sus líneas, reflejando en los precios de los productos los costos reales de las operativas.

Las medidas a adoptar, básicamente, tenían las siguientes características: separar total o parcialmente los pasivos con otros organismos estatales -fundamentalmente, el Banco de la República, el Ministerio de Economía y Finanzas y el Banco Central del Uruguay- y las obligaciones contraídas por la emisión de bonos; separar total o parcialmente los activos correspondientes a la cartera pesada o problemática que no se adecuen a las condiciones de la futura operativa del Banco; crear una administración única de esa cartera pesada y problemática y del actual fideicomiso del Ministerio de Economía y Finanzas de las cooperativas, que permita maximizar el recupero a través de una gestión que priorice, precisamente, la maximización del recupero, junto con la consideración caso a caso, de las diversas situaciones. Aclaro que los funcionarios de esta administración provendrán de la actual plantilla del Banco Hipotecario del Uruguay. Siguiendo con las características, tenemos también el asegurar mecanismos de gestión adecuada; gestión de activos y pasivos acorde con el manejo adecuado de descalces, plazos, tasas y monedas; implementación de un adecuado sistema de gestión bancaria; gestión de asignación de crédito desarrollando procedimientos y tecnología que permitan estimar la probabilidad de repago de los mismos; adecuada relación entre recursos provenientes del servicio de deuda y costos operativos; adecuar el número y perfil de los funcionarios ante los nuevos requerimientos del BHU y las demás funciones a desarrollar fuera de su nueva estructura. Los actuales funcionarios conservarán la calidad de tales.

Estos son, en esencia, los principios generales con que se manejó el acuerdo entre los Ministerios y el Directorio del Banco para impulsar, en conjunto, esta reestructura.

A partir de los meses de enero y febrero se trabajó ya en forma directa en tratar de concretar estos principios establecidos, para lo cual era fundamental -y de eso el Banco carecía- una información real y precisa sobre los contenidos de las respectivas carteras, es decir, la comercial y la social. El Banco, como habíamos dicho, tenía una información muy deficiente y se comenzó una tarea que fue realmente titánica -que todavía continúa- para llevar a información digital los contenidos de cerca de 60.000 carpetas. Evidentemente, esta tarea aún permanece.

Esta era una tarea imprescindible para tener la base de datos en sistema integral, el que esperamos, de acuerdo al contrato firmado con la compañía proveedora del software, terminarlo en el mes de octubre. Asimismo, está previsto que para el mes de agosto se pueda tener la información necesaria a efectos de poder separar las Carteras que, transitoriamente, pasan a un fideicomiso y, posteriormente, a una recuperadora de créditos, que es el organismo que se va a crear.

Finalmente, quiero señalar que el 30 de marzo, a través de una conferencia de prensa brindada por los señores Ministros de Economía y Finanzas y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, se dio difusión a todo este proceso, que hoy continúa con los tres proyectos y la reestructura. Debemos señalar que esto todavía se encuentra en una etapa de proceso que, según nuestros cálculos, se extenderá durante todo el año 2006. Es decir que luego que finalice el contrato, en el mes de octubre, se producirá el gran cambio de adecuación de todo el sistema existente por la nueva implementación. De manera que en estos momentos estamos abocados a un trabajo que comprende los tres proyectos mencionados -sistema integral , securitización y gestión de riesgo- y las tareas correspondientes a la reestructura, que es bastante importante.

SEÑOR MORODO.- Brevemente, quiero decir -porque el informe sintetizó un largo proceso- que este Directorio se encontró con un Banco que no cumplía las funciones de tal y que heredó, además, gestiones que se remontaban a tiempo atrás, cuando era el único organismo que instrumentaba y ejecutaba las políticas de vivienda en el Uruguay. Recién a partir del año 1992 -momento en el que aparece en escena el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente- se produce una especie de coparticipación en la implementación del sistema de vivienda. Una de las razones fundamentales por la cual consideramos que es necesario llevar a cabo una reestructura, es que en el Banco Hipotecario del Uruguay existe una Cartera muy numerosa, que tiene un perfil netamente social que no encaja con el modelo de Banco que nació o apareció en el año 1992. La institución heredó situaciones de corte netamente social, es decir, de sectores de la sociedad medio bajos y bajos. Esta Cartera pesada, que constituye gran parte de lo que hoy tiene el Banco, ha condicionado su gestión y es uno de los aspectos que se encara con más fuerza en esta reestructura.

El desafío de la actual Administración es rescatar al Banco para que vuelva a prestar, pues esto es algo que no se realiza desde hace cuatro años. En definitiva, el Banco sólo se está limitando a rescatar activos -tal vez, de mejor manera a como lo venía haciendo- cosa que de ninguna forma significa un futuro para una institución que no presta. Esta situación puede llevar a que, en determinado momento, la institución se maneje exclusivamente con los activos que recupera y no produzca nuevos negocios, lo que implica que no haya ganancia bancaria que no se pueda reinvertir. Todo este panorama, en la medida en que el Banco no se reestructure, nos presenta un futuro bastante sombrío y con un desenlace a corto plazo.

Brevemente, agregando algunas palabras a lo ya expresado por el señor Presidente, debo decir que esta reestructura implica que haya una capitalización por parte del Estado que no es el resultado del aporte de dinero -como sucedió históricamente- sino que surgirá a partir de hacerse cargo de buena parte del pasivo. Esto mejora la situación patrimonial del Banco, le permite cumplir con uno de los requisitos del Banco Central para volver a prestar -aunque no el único- y, junto a otros elementos de liquidez, posibilita la creación de un Banco sustentable en el futuro. Van a bajar los costos operativos, porque los negocios del Banco no van a ser los mismos que ahora, en la medida en que la cartera pesada, de difícil cobro, va a una recuperadora. Además, le permite al Banco sustentarse con recursos genuinos provenientes, en esta primera instancia, de securitizaciones de cartera comercial. En las próximas instancias, en la medida en que el Banco vaya produciendo negocios, va a generar un margen que lo va a ir capitalizando. Este es un fenómeno bastante dinámico hacia el futuro.

Si se llevan adelante estos procesos, más o menos normalmente, en un mediano o corto plazo, la sociedad va a tener un Banco Hipotecario saneado, que volverá a prestar y a cumplir un rol social. Más allá de no atender específicamente a sectores bajos o medio bajos por sí, habrá que ver si, en convenio con alguna institución estatal, la agencia de vivienda que se va a crear, eventualmente, podrá operar en forma conjunta para volver a prestar a esos sectores. Se va a poder atender a una demanda creciente, que hoy está insatisfecha; me refiero a que el sector medio del Uruguay no puede acceder a un préstamo hipotecario por los intereses, plazos y amortizaciones que da la banca privada. Hoy hay una carencia de oferta hipotecaria para sectores medios. Cuando hablo de sectores medios, estoy aludiendo a los que tienen ingresos de 60 Unidades Reajustables o más.

Esto es lo que estamos llamados a cumplir a través de esta reestructura.

SEÑOR MOREIRA.- Estaba escuchando con atención las palabras del señor Presidente del Banco, arquitecto Piperno, en cuanto a este tema de la reestructura, que ha sido largamente debatido y sobre el cual, en algunos casos, hay opiniones encontradas. Recuerdo cuando ustedes comparecieron a esta Comisión, hace aproximadamente un año. En esa oportunidad, nos pintaron un panorama muy sombrío en cuanto a que no conocían la realidad crediticia del Banco y se movían en un terreno muy gris por no conocer la composición de la Cartera; imagino que a esta altura eso se habrá ido develando de a poco. Ahora escuchamos que se habla de capitalización en base a reestructuras, sobre la base de criterios comerciales en todas las líneas que reflejen los costos reales de la operativa, lo que no debe ser nada difícil de lograr. Recuerdo palabras del señor Ministro Astori cuando se refería al costo que tenía el elemento Rubro cero del Banco, el de sus funcionarios. Creo que Astori dijo que cada funcionario de la Institución costaba alrededor de $ 55.000, lo que representaba una cifra muy importante. Ahora bien, el señor Presidente decía que hay que adecuar el perfil de los funcionarios pero luego, si no oí mal, también señaló que los actuales funcionarios conservarán su cargo. Entonces, pregunto: ¿cómo se compatibiliza el hecho de mantener un número de funcionarios, que hoy debe ser exorbitante, en un Banco que no funciona como tal, porque no realiza préstamos y, simplemente, lo que vemos en su operativa normal son los remates que se publican en los diarios. Creo que se trata de 900 funcionarios, si no me equivoco.

SEÑOR PIPERNO.- Son 970 funcionarios.

SEÑOR MOREIRA.- Entonces, son alrededor de 1000 funcionarios. Frente a esto, pregunto, concretamente: ¿cuál es el proceso que se va a seguir, si no sacamos funcionarios, los conservamos y les mantenemos sus retribuciones? Por supuesto que los funcionarios no van a querer perder todo esto y tampoco van a desear ser redistribuidos, porque trabajar en el Banco Hipotecario no es lo mismo que hacerlo en el Ministerio de Salud Pública o en el del Interior. Entonces, la consulta refiere a cómo se compatibiliza un criterio de gestión comercial con el mantenimiento del plantel de funcionarios cuyas retribuciones seguramente no se van a rebajar. A este respecto pregunto cuál sería el proceso a seguir, si se está pensando en un proceso de reasignación de funcionarios. Esto refiere específicamente al Banco, pero después se debe tener en cuenta cómo se va a hacer la gestión de las carteras pesadas que aparentemente se van a tercerizar.

SEÑOR APEZTEGUÍA.- Antes de comenzar, queremos precisar que estamos acompañando a los integrantes del Banco Hipotecario en representación del señor Ministro Arana, quien les envía su saludo.

Venimos a exponer lo que son dos visiones y dos obligaciones distintas sobre este tema: la del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la del Banco Hipotecario del Uruguay. El otro pilar importante en esto no está presente en el día de hoy: el Ministerio de Economía y Finanzas.

Los señores Senadores saben que cuando estuvimos considerando en los primeros días del mes de agosto el Plan Quinquenal de Vivienda, no había ninguna referencia al Banco Hipotecario y aún no teníamos la claridad suficiente sobre los números a los que se refería el señor Senador Moreira, por lo que no sabíamos cuál era la situación real de esa Institución. Lo que sí teníamos claro es que estábamos frente a un Banco que no sólo no otorgaba préstamos desde el año 2002, sino que le iba a ser muy difícil concederlos por sus propios medios, más allá de los que ya brindaba en función de los inmuebles que fueron construidos y, también, de los que derivaban de los remates, que en general implicaba otorgar un préstamo a la persona que lo remata, ya que nadie paga al contado.

Terminado el Plan Quinquenal, el Presidente del Banco Hipotecario relató este proceso y lo primero que se definió fue que se necesitaba desde el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente que alguien otorgara préstamos para vivienda. Se trata de una larga historia en el país, que se inicia en la pérdida del monopolio del Banco Hipotecario en cuanto a la posibilidad de hipotecar en lo que se denominaba “el pozo”, cosa que antes no podía hacer la banca privada. Sin embargo, la experiencia de los últimos quince años demuestra que la banca privada no realizó ese tipo de negocios o lo hizo sin pensar en la gran mayoría de la población. Se han llevado a cabo algunos emprendimientos básicamente en la zona de Pocitos, donde algunos promotores privados con financiamiento propio construyeron edificios de alta categoría pero, obviamente, la gente con recursos medios y menos aún la de bajos ingresos, nunca pudo acceder a un préstamo y tampoco lo puede hacer en la actualidad. Quien quiera ingresar a la banca privada a solicitar un préstamo hipotecario, debe tener un ingreso no menor de U$S 1.000 en el hogar y, aún en ese caso, los porcentajes a otorgar con respecto al valor de la vivienda no exceden el 15% o el 20%. Quiere decir que si un hogar tiene un ingreso de $ 25.000, el préstamo que se otorga para una vivienda de U$S 40.000, es de U$S 8.000 o U$S 10.000; ni hablar, entonces, de montos en el entorno del 50% o del 70% del valor de la vivienda. Esto significa que estamos ante una situación donde no hay existencia de créditos.

A su vez, la situación del Banco Hipotecario tampoco es un incentivo para que la banca privada se introduzca en un negocio en el cual, obviamente, pretende obtener rentabilidades.

Con respecto a los balances que publica el Banco Central en forma mensual, cabe destacar los esfuerzos que se realizaron para mejorar esa información. Anteriormente uno veía que durante meses aparecían los balances correspondientes a la banca privada e, inclusive, al resto de la banca oficial, mientras que los del Banco Hipotecario llegaban tarde. Esa situación, reitero, ha mejorado sustancialmente. Tenemos, según esos informes, que la morosidad del Banco Hipotecario oscila entre el 65% y el 70%. Esto, por cierto, no significa que siete de cada diez no paguen, sino que de acuerdo con los criterios del Banco Central, siete de cada diez deudores del Banco Hipotecario tienen problemas o los han tenido en algún momento en los últimos años.

Otra preocupación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente está vinculada -como lo señalaba el Presidente del Banco- a la fuerte vulnerabilidad del Banco ante cualquier cambio en las variables macroeconómicas. Por ejemplo, un punto de aumento en la inflación le significaría, en el año 2006, $ 130:000.000; por otra parte, proyectado eso en la situación actual, al año 2009 le significarían $ 217:000.000, empeorando más allá de ese año. Un punto de variante en el tipo de cambio, entonces, costaría $ 130:000.000. En definitiva, cualquier variable que se mueva más allá de lo que el Ministerio de Economía y Finanzas pueda haber establecido en el momento de realizar el Presupuesto Nacional, afecta tremendamente al Banco Hipotecario.

Es en base a estos elementos que decidimos que el Banco Hipotecario debía transformarse en un Banco que fuera capaz de prestar. Aquí voy a responder, en cierto modo, a la pregunta del señor Senador. Esto es consecuencia de años anteriores, pero hay que tener en cuenta que si no aplicamos una operación de cirugía mayor, esta fuerte carga que hoy tiene la institución -y que la sufre indirectamente el conjunto de la población- además impedirá que el Banco pueda volver a cumplir su función de prestar.

Por lo tanto, como primer pantallazo de la situación, podemos decir que ninguna operación de reestructura de un Banco público con garantía del Estado va a significar que desaparezcan los costos

actuales. Estos elementos hay que destacarlos y también que los funcionarios del Banco son funcionarios públicos y, por lo tanto, sólo pueden ser removidos por causal de ineptitud, omisión o delito. A su vez, las propias deudas del Banco, en gran medida, están contraídas con instituciones financieras públicas -le debe U$S 500:000.000 al Banco de la República- y, si bien nadie puede dejar de pagarle al Banco de la República, si un día el Banco Hipotecario no estuviera en condiciones de cumplir, el Ministerio de Economía y Finanzas tendría que hacerlo porque, de otra manera, esa institución perdería todo su patrimonio y le faltaría dinero.

SEÑOR MOREIRA.- Quisiera hacer una pregunta sobre ese punto en particular. ¿Cuánto le ingresa actualmente al Banco Hipotecario por parte de los deudores que están al día, de los recuperos, cuánto tiene de presupuesto y cuánto le paga al Banco de la República mensualmente?

SEÑOR PIPERNO.- Al Banco ingresan mensualmente U$S 10:000.000 y, al Banco de la República le paga, también en forma mensual, U$S 2:000.000, cantidad que crece a partir del año 2007. El Presupuesto de gastos y funcionamiento del Banco -no solamente los salarios- por su parte, se sitúa entre los U$S 5:000.000 y los U$S 6:000.000.

Prácticamente, destina U$S 1:500.000 a terminar las construcciones que, en este momento, se están llevando a cabo como, por ejemplo, una serie de edificios del Plan Fénix. Se nos van U$S 1:500.000 mensualmente en convenio con la Cámara de la Construcción. Son edificios que estaban iniciados y con los cuales el Banco mantiene un compromiso.

Básicamente, esa es la distribución de los recursos. El Banco percibe unos U$S 10:000.000 de ingresos que reparte de la manera indicada.

SEÑOR APEZTEGUÍA.- En los próximos diez años, para pagar sus pasivos exigibles, el Banco tendría que destinar alrededor de U$S 60:000.000 al año en promedio. Hoy es más bajo, en 2007 sube y en 2010 es altísimo, porque cuando el Banco de la República se quedó con toda la Cartera de depositantes en dólares del Banco Hipotecario -se quedó con las carteras, pero éstas fueron vacías, o sea que si alguien fue a retirar al Banco de la República, este Banco tuvo que sacar de su dinero- otorgó un préstamo y durante los primeros años daba intereses y pocas cosas más, pero el proceso amortizante termina en el año 2017.

Si los señores Senadores recuerdan, la mal llamada Ley de Fortalecimiento Institucional del Banco Hipotecario estableció que no podía tener más pasivos en el 2017, por lo que ni siquiera tenía la posibilidad de refinanciar esa deuda con el Banco de la República. Además, por cierto, esa deuda es en dólares y el Banco recauda en Unidades Reajustables; como el dólar ahora está a $23 no constituye un problema, pero si estuviera a $25, el problema sería mayor y si aumentara a $30, ni hablar.

Dada la situación planteada, al finalizar el año 2005 el patrimonio del Banco Hipotecario se ubicó en $ 660:000.000. Esto quiere decir que no cumple con ninguna de las normativas del Banco Central, y éste no lo cierra porque la Constitución de la República dice que hay un Banco Hipotecario. COFAC, por ejemplo, no tuvo la misma suerte que el Banco Hipotecario y un Banco privado tampoco la tendría. Aun en la hipótesis de la inexistencia del Banco Hipotecario, los pasivos existen. Al Banco de la República le siguen faltando U$S 500:000.000, al Ministerio de Economía y Finanzas le siguen faltando los U$S 300:000.000 que ha tenido que depositar en el Banco Hipotecario para que éste siga funcionando y eso sin hablar de los más de U$S 900:000.000 que hubo que capitalizar en el año 2002 para que el Banco siguiera funcionando.

Ante ese panorama, fuimos a hablar con los miembros del Ministerio de Economía y Finanzas para plantearles que, como política de vivienda, necesitábamos que este Banco preste para que el Fondo Nacional de Vivienda, que tiene un presupuesto más pequeño -menos dinero que el que entra en el Banco Hipotecario- pueda dedicar sus créditos presupuestales a subsidiar. Pero para poder subsidiar es necesario que haya alguien que preste. De lo contrario -es lo que ha pasado en los últimos años- el Fondo Nacional de Vivienda es la única fuente de recursos no sólo para subsidiar, sino también para otorgar los préstamos a aquellas familias que lo necesitan. Eso no ha sido poca cosa en los últimos años, porque son cientos de millones de dólares prestados.

Si no hay un Banco cuyo negocio, cuya función sea prestar, esto se reduce tremendamente. Si para construir una vivienda se precisan 3.000 Unidades Reajustables y la persona está en condiciones de afrontar una cuota por esa cantidad, pero hay que sacar las 3.000 Unidades Reajustables del Fondo

Nacional de Vivienda para pagar, dicho Fondo no podría otorgar más de 2.000 ó 3.000 viviendas por año, es decir, muchas menos que si tuviera que subsidiar las cuotas a pagar.

Sobre esos criterios necesitamos al Banco, pero un Banco que además refleje la realidad. Por mil razones prestó a tasas subsidiadas, subsidió, se votaron leyes que perdonaron y se generaron colgamentos, así como un conjunto de problemas a la gente y al Banco. Los uruguayos tienen la imagen de que es preferible endeudarse con el Banco Hipotecario del Uruguay porque, como piensa la mayoría, esa Institución aprieta, pero no ahorca. Es claro que en función del criterio de que "aprieta pero no ahorca", estamos en la situación actual; sujetos de créditos a los cuales el Banco prestó y que en realidad no eran tales; todos escuchábamos decir: "Cuando voy a pedir un préstamo al Banco digo que gano mucho, pero al otro día que me lo conceden digo que gano poco y entonces ahora no puedo pagar la cuota, por lo que voy refinanciando la deuda". Esas situaciones son las que, de alguna manera, están reflejadas en el documento. Necesitamos un Banco que actúe con criterios comerciales, pero ello significa que sus costos se deben reflejar en la tasa de interés y ahora son excesivos. La disposición del Poder Ejecutivo es la de asumir por fuera los costos adicionales y hacer lo propio con los Pasivos -es decir, asumirlos fuera del Banco- para que éste tenga el nivel de pasivos que efectivamente puede soportar. En contrapartida, debe retirar Activos y carteras para que, una vez que quede más liviano y con niveles relativamente bajos de morosidad, pueda comenzar a prestar. Los costos aislados debe tenerlos en otras estructuras, de otra manera y los debe asumir de cualquier modo. Desde el punto de vista contable esta operación de capitalización le va a significar al Banco U$S 160:000.000 ó U$S 170:000.000 lo que implica que le van a sacar más Pasivos que Activos y que va a quedar en mejores condiciones; que su masa salarial de U$S 564:000.000 debería bajar a U$S 250:000.000; y que el Ministerio de Economía y Finanzas debería dejar de transferirle U$S 180:000.000 anuales para poder pagar adicionalmente a los funcionarios.

Resulta -esto es muy interesante- que este diagnóstico no es nuevo. En un momento del año 2003 se decidió hacer una reestructura del Banco para que tuviera 750 funcionarios, pero lo cierto es que sigue teniendo 970. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tiene en comisión 220 funcionarios del Banco Hipotecario del Uruguay, figuran en esa Secretaría de Estado y no en nuestra Institución. ¿Quién los paga? El Ministerio de Economía y Finanzas, pero esos funcionarios, en realidad, siguen trabajando en el Banco. Se hizo una reestructura del Banco Hipotecario, pero no ocurrió lo propio con esos funcionarios. Deberían ser 700 funcionarios, pero trabajan 970, menos 10 ó 12 que deben estar efectivamente en Comisión en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, 15 ó 20 en el Parlamento, más alguno que esté enfermo y otro que se esté jubilando.

Lo cierto es que en este momento el Banco no tiene 750 funcionarios. Necesitamos hacer esa operación en función de la cual se vayan activos, pasivos, lo que hoy representa pérdidas operativas del Banco, parte de la masa salarial -que se tendrá que seguir pagando- y parte de lo que hoy son costos operativos que se tendrán que seguir pagando. De esa manera, se podrá sacar el palo que el carro tiene en la rueda y así comenzar a funcionar.

También tenemos otro problema, no del Banco, sino porque el Ministerio de Economía y Finanzas y el de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente le dice al Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay: "Bueno, señores, si hacemos toda esta operación, con el Sistema Integrado de Gestión Bancaria y su sistema de control de riesgo, tienen que hacer un nuevo plan de negocios, lograr que esa nueva estructura pueda prestar en 2007 y 2008 y realizar sus proyecciones a futuro para que camine solo, no volviendo a cometer los mismos errores que se cometieron en el pasado." Ello va a implicar iniciativas por parte de los Ministerios de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y de Economía y Finanzas y, obviamente, recogiendo lo que sean las recomendaciones del Directorio, va a implicar que vamos a tener que venir a esta Comisión alguna vez más durante este año a explicar algún artículo o proyecto de ley.

SEÑOR MOREIRA.- Es un fenómeno virtual, porque el Banco Hipotecario del Uruguay debe U$S 300:000.000 al Ministerio de Economía y Finanzas y U$S 500:000.000 al Banco de la República. Además, hay que tener en cuenta que el Banco Hipotecario del Uruguay tiene ingresos por U$S 10:000.000 y hay una morosidad de un 70%, es decir que tendría que estar recaudando U$S 35:000.000 si cobrara todo o U$S 30:000.000 si cobrara en términos de morosidad normal. No sé quién va a asumir luego la gestión de cobro de esa cartera pesada.

SEÑOR APESTEGUIA.- Tenemos una recuperadora de carteras.

SEÑOR MOREIRA.- No sabemos en qué ámbito va a funcionar, ya que todavía no está definido. En esa cartera pesada, están incluidos, por ejemplo, el sistema cooperativo -que ha sido un tema recurrente- que

ya salió de la órbita del Banco Hipotecario del Uruguay. ¿Eso ahora es un fideicomiso?

SEÑOR MORODO.- Con respecto a lo que se denomina cartera social, que fue consecuencia de la reestructura del año 2004 del Banco Hipotecario del Uruguay, hay una parte que en diciembre de ese año, fideicomiso mediante, se adjudicó al Ministerio de Economía y Finanzas por un valor virtual, también de U$S 140:000.000. Allí el Banco Hipotecario del Uruguay actuó como fiduciario, lo que quiere decir que en este momento la Institución administra y vuelca -aunque en realidad no es así- la recaudación de esa parte de la cartera social que se refiere específicamente a las cooperativas y que abarca específicamente al fideicomiso, que nosotros denominamos Fideicomiso I. Por lo tanto, ese no es un recurso genuino del Banco en la medida en que fue fideicometido al Ministerio de Economía y Finanzas.

SEÑOR MOREIRA.- El panorama hacia delante es muy complejo. Si no entendí mal, el Banco Hipotecario del Uruguay va a seguir con los 970 funcionarios, pero no los va a pagar.

SEÑOR APESTEGUIA.- El Banco Hipotecario del Uruguay no va a seguir con los 970 funcionarios; ese es el desafío. Es decir que no los va a pagar ni los podría pagar, porque pagar más funcionarios de los que tiene y prestar son dos cosas imposibles. Si uno hoy le sacara todos los funcionarios al Banco Hipotecario del Uruguay y pusiera una máquina a trabajar, de todos modos no podría prestar dinero; el problema es bastante más complejo que eso. Sin duda, en el corto plazo, la Institución no podría prestar dinero, con ese volumen de funcionarios. Por lo tanto, esos funcionarios, no sólo no deben estar en la plantilla del Banco Hipotecario del Uruguay, sino que no deben trabajar allí. Si fuera así, tendríamos una Institución estilizada en sus balances y en sus estados de resultados, pero cuando uno la viera seguiría todo igual. Entonces, queremos un Banco estilizado en su balance, fortalecido en su patrimonio, para que pueda prestar y que el Banco Central lo deje hacer. El resto queda afuera y a cargo de los mismos que lo pagan ahora, es decir, el conjunto de los uruguayos. La diferencia es si estamos dispuestos a pagar estos costos y tener un Banco que no preste o si queremos que luego de pagar estos costos podamos tener un Banco que preste. Esa es la gran diferencia y la gran tarea que tenemos por delante.

SEÑOR MOREIRA.- Quiere decir que los funcionarios se van a redistribuir en otros ámbitos del Estado uruguayo, percibiendo sus anteriores haberes y conservando el mismo estatuto y los mismos derechos actuales. Lógicamente, la distribución de los funcionarios no es lo que más importa, pero sí interesa que queden equiparados a aquellos que van a continuar en el futuro Banco Hipotecario que están rediseñando.

SEÑOR APEZTEGUIA.- Esa es parte de la discusión.

SEÑOR MOREIRA.- Me interesa saber si ustedes piensan que por esa vía podrán captar algún ahorro interno o que algunos depositantes volverán a animarse a poner un peso en dicho Banco Hipotecario.

SEÑOR PIPERNO.- No sólo confiamos en eso, sino que ya sucede en la realidad. En la actualidad el Banco dispone alrededor de 145.000 ahorristas, es decir, uruguayos que han permanecido fieles a la Institución a pesar de la situación tan difícil por la que ha atravesado y, sobre todo, teniendo en cuenta que no se otorgan créditos. El hecho de que el año pasado hayamos abierto una línea de arrendamiento con opción a compra, ha determinado que el número de ahorristas haya aumentado en 20.000.

SEÑOR MOREIRA.- Se han abierto cuentas de ahorro previo.

SEÑOR PIPERNO.- Efectivamente, se trata de cuentas de ahorro previo. A pesar de no haber hecho una medición del mercado, pensamos que sin duda hay una demanda insatisfecha en el resto del espectro de posibles préstamos, que podríamos integrar en la primera etapa. Por tanto, parte de los funcionarios, los que no van a quedar en el Banco, integrarán la recuperadora, sobre todo aquellos trabajadores que están adiestrados en el manejo de ese tipo de carteras. Parte del plantel técnico formará parte del Instituto de Vivienda sobre el cual todavía no hemos informado. Esto es parte del proceso de reestructura, dentro del cual este Instituto o Agencia de Vivienda tendrá las funciones de constructora, tanto para el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, como para el Banco Hipotecario. Quiere decir que algunos funcionarios del Banco Hipotecario se redistribuirán en estos dos organismos nuevos que surgen en este momento a raíz de esta reestructura. Probablemente habrá que tomar otras medidas -destaco que esto no está cuantificado- porque quizás el número de funcionarios necesarios para estos dos organismos no abarque la demanda. Eso no está resuelto, pero se está analizando la posibilidad -al igual que a nivel de todos los funcionarios públicos- de otorgar una prejubilación, una jubilación anticipada o un incentivo de retiro. Reitero que esto todavía no se ha precisado.

SEÑOR LAPAZ.- En cuanto a la refinanciación de deudas importantes, me interesa saber cuál es el esquema que se sigue por parte del Banco para esa refinanciación, por la que se otorgan cierto número de cuotas, de acuerdo con los sueldos de las personas. También quisiera saber cuáles son los trámites que deben hacer y los papeles que deben presentar.

SEÑOR MORODO.- Las administraciones pasadas habían elaborado una serie de herramientas, lo que se denomina órdenes de servicio o resoluciones del Directorio con carácter general, tendientes a la refinanciación de adeudos. También hubo leyes, como la de fines de 1998, que obligaron al Banco a refinanciar de determinada forma y creando lo que se llamó el colgamento legal. Además, por vía administrativa, los sucesivos Directorios instrumentaron medidas de refinanciación. La más difundida y conocida es la refinanciación con alargamiento del plazo. Es por eso que la ley del año 1998 liberó, de alguna manera, el plazo de la garantía hipotecaria en forma indefinida. Hasta ese momento era de treinta y cinco años como máximo y pasó a ser indefinido; actualmente tenemos, por ejemplo, refinanciaciones que llegan hasta los cincuenta años.

La refinanciación es sólo un aspecto de todo esto. Pero, ¿qué implica la refinanciación? El alargamiento del plazo y la fijación de una cuota que no debe exceder el 26% de los ingresos del núcleo familiar. Esto lleva a que lo adeudado se pase a un colgamento, cuyo pago queda diferido hasta la finalización del préstamo principal. Entonces, el deudor alarga su plazo y comienza a pagar una cuota sensiblemente menor a la actual en algunos casos y, en otros, no tanto. De ahí surge la conveniencia o no -eso se determina en cada caso- de refinanciar. Esta refinanciación tiene un carácter de cierta permanencia, aunque no definitivo.

SEÑOR LAPAZ.- El hecho de que la cuota no deba exceder el 26% de los ingresos del núcleo familiar, implica necesariamente que sea menor a ese porcentaje. Pero, ¿quién establece dicho porcentaje? ¿La cuota puede representar el 1% de los ingresos o tiene que llegar al 26%?

SEÑOR MORODO.- Existe una cuota contractual fijada de acuerdo con la vinculación inicial que la persona tuvo con el Banco, que se va reajustando y llega a un determinado monto. Cuando el deudor refinancia -teniendo en cuenta ese monto- la cuota que resulta de la refinanciación no puede exceder el 26% de los ingresos del núcleo familiar. Esto es que abarca no sólo los ingresos del deudor o deudores -y esta es una parte muy importante- sino de todo su núcleo familiar.

La refinanciación implica -reitero- un alargamiento del plazo y también que la persona difiera en tiempo y en monto, lo adeudado. Cuando refinancia, crea un colgamento que se hace exigible al final del período y que genera un pequeño interés. En consecuencia, son muchos los casos en los que los deudores dicen que disminuye el capital de lo que deben, pero que se incrementa un colgamento. Eso es así, precisamente, porque uno de los colgamentos tiene interés.

Este es un instrumento de refinanciación, pero ante situaciones críticas, que se plantearon básicamente después del año 2002 -aunque en algunos casos esas situaciones venían arrastrándose desde antes e hicieron eclosión en ese momento- los sucesivos Directorios -y también éste- tuvieron que tomar otra clase de medidas tendientes a crear una especie de acuerdos precarios para luego tentar una solución que tuviera cierto grado de permanencia. Por eso se crearon lo que en algún momento se denominaron "períodos de carencia", que son excepcionales y que tienen una duración de seis meses con posibilidad de prorrogarlos por otros seis meses. Por ejemplo, si un deudor que está atrasado en un determinado monto demuestra que su situación de ingresos se modificó -también lo debe demostrar cuando expresa su voluntad de refinanciar, que no sólo implica alargar el plazo caprichosamente, sino que debe comprobar que los ingresos proporcionales que tenía cuando tomó el préstamo son distintos a los de ahora- también tiene que probar que, efectivamente, sus ingresos le permiten afrontar una cuota. Entonces, en esta situación de precariedad, el Banco admite entregas a cuenta en el entorno, básicamente, del 50% de la cuota contractual -en lo que se denomina Cartera Comercial del Banco- por seis meses, con posibilidad de prorrogar dicha situación por seis meses más. Entonces, al culminar ese año, a las personas se les abren algunas posibilidades. Una de ellas es que si mejoraron su situación pueden volver a la cuota contractual o, tal como lo dije al principio, pueden refinanciar los adeudos. Allí sí comienza a jugar el tope del 26% de los ingresos. ¿Por qué digo esto? Muchas personas se quejan, porque van a hacer un acuerdo de pago que dura un año, sobre la base del 50% de la cuota contractual y se encuentran con que excede ese 26%. Como es lógico, la persona pregunta por qué no se le aplica dicho porcentaje y la respuesta es que el 26% se aplica cuando hay una modificación contractual, que en este caso es la refinanciación. ¿Qué supone la refinanciación? Justamente, una modificación del contrato inicial. Esta es otra de las herramientas con las que cuenta el Banco. También, en la Cartera Comercial, además de esa herramienta del "período de carencia", contamos con otras que fueron instrumentadas por el Directorio. Concretamente me refiero a un par de resoluciones. Una de ellas es la que nosotros denominamos Instructivo Nº 11, que

se emplea ante determinados casos, que no son pocos. Este instrumento se aplica a personas que durante el período en el que se las citó para refinanciar realmente tenían voluntad de pago, pero no les alcanzaban sus ingresos para hacerlo. Entonces, ¿qué hicimos? Elaboramos, reitero, el Instructivo Nº 11 -que es una resolución del Directorio- que establece que promitentes compradores de la cartera social -naturalmente deudores- pueden pagar por un período de seis meses con opción a seis más, de acuerdo al promedio de sus ingresos, pero también de sus egresos. Ello se ideó así para que el Banco pudiera tener una idea exacta de cuánto entra y cuanto sale, qué posibilidades tiene la persona de pagar y, también, en muchos casos, quién está escondiendo ingresos y quienes no, porque esa es otra realidad, tal como ya lo mencionó el señor Apezteguía. Como es sabido, hay personas que cuando contraen un préstamo "inflan" el monto de ingresos, pero lo "desinflan" en el momento de pagar. Si se dan esas hipótesis, durante ese año la cuota puede no superar el 13% de los ingresos del núcleo familiar. Reitero que esto es durante un año. En el caso de los promitentes compradores hay otras posibilidades como, por ejemplo, dentro de la Cartera Social, la permuta. Así, pueden pasar de promitentes compradores a arrendatarios con opción a compra, con lo cual no pierden lo que pagaron y van amortizando una operación futura por la cual, nuevamente, se transformarán en promitentes compradores. El plazo que tiene para esta operación es de diez años. Aquí tenemos que rescatar el valor que tiene todo esto desde el punto de vista social, porque la persona conserva la vivienda.

SEÑOR LAPAZ.- Una cosa es cuando se toma el préstamo y otra cuando se paga. Entonces, cuando se está pagando la persona puede quedar sin trabajo y ser inferior el ingreso de que dispone. También puede suceder a la inversa: que haya mejorado su trabajo y que gane un sueldo mayor. Seguramente, si la persona gana menos inmediatamente acudirá al Banco, pero si pasa a ganar más, tal vez ocurra lo que expresó el señor Morodo en el sentido de que esconda esa situación. Asimismo, podemos estar hablando de un contrato a término y cuando se hace la refinanciación es sobre un determinado sueldo que luego puede bajar.

En consecuencia, quisiera saber si el Banco exige una declaración jurada con certificado notarial.

SEÑOR MORODO.- Todo lo que tiene que ver con la concesión de un crédito o una refinanciación implica un estudio, es decir, la calificación de un sujeto de crédito. Esto es así tanto para acceder a un préstamo, como a una refinanciación o a un convenio de pago. Todo se maneja por ingresos y éstos dependen de la naturaleza de quien venga. Si, por ejemplo, es un funcionario público, presentará un comprobante, lo mismo hará si es profesional y, en caso de tratarse de un pasivo, tendrá que presentar un certificado de su pasividad. Naturalmente que en esto juega la buena o la eventual mala fe de las personas. Puede suceder que alguien, obrando de mala fe, no incluya dentro del núcleo familiar un ingreso o bien no incluya uno propio, por ejemplo, si tiene más de una ocupación. En estos casos especiales que revisten un carácter estrictamente social, -estamos hablando de la aplicación del Instructivo Nº 11- que puede llegar a afectar el 13% de los ingresos, es que pedimos la presentación de recibos de pago de UTE, OSE o ANTEL. u otro servicio incorporado al bien, para ver si realmente sus egresos son acordes con sus ingresos, sin tener en cuenta el Banco.

Otro instrumento muy reciente que estableció el Directorio del Banco para promitentes compradores de cartera social que no sólo sean deudores, sino que tengan promesa rescindida y estén en vía de ejecución, de desalojo judicial, es que concurran al Banco, paguen un monto equivalente a dos cuotas contractuales -lo que deberían pagar- y hagan un convenio de pago por seis meses con posibilidad de renovarlo por seis meses más, en las condiciones ya manifestadas, es decir, sobre la base de una media cuota o, eventualmente, si su situación no se lo permite, sobre la base de un 13% aproximado, a lo cual se le aplicaría el denominado Instructivo 11.

Esos son los principales instrumentos de refinanciación que posee el Banco.

SEÑOR MOREIRA.- Estaba leyendo una publicación que nos ha llegado del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente llamada "Los cambios en la política habitacional" de mayo de 2005. Viendo el panorama que describían hace un año -en ese momento el pronóstico era reservado, muy malo- por lo que escuchamos hoy, no es dable esperar en lo inmediato una reactivación de las líneas de créditos, tanto del Banco Hipotecario como del Fondo Nacional de Vivienda, de los Fondos que vierte el propio Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

¿Qué podemos esperar de aquí en más? ¿Cuál es el cálculo temporal que hacen para que haya una reactivación de los nuevos créditos, no ya de los anteriores que seguramente son y seguirán siendo fruto de sus desvelos? ¿Qué podemos esperar en materia de vivienda nueva y hacia qué sectores se va a canalizar? ¿A dónde van a dirigirse los intentos del Banco? En este documento se señalaba que el Banco

Hipotecario estaba proyectado para prestarle a gente con ingresos superiores a 60 Unidades Reajustables y que a los que percibían entre 0 y 30 Unidades Reajustables les prestaba el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

¿En el nuevo Banco Hipotecario que se va a crear por esta reestructura y en el habitual Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, hacia dónde se dirigen las líneas de crédito y cuándo podríamos esperar que se reactivara el sistema de crédito para la vivienda? Inclusive, aquí se habla de que el Fondo está comprometido hasta el 2008.

SEÑOR PIPERNO.- Dentro de lo que ha sido el análisis de la reestructura y los fundamentos que la rigen, básicamente el tema de los nuevos préstamos es un capítulo fundamental. Nosotros -me refiero al equipo de economistas que trabajó conjuntamente con los Ministerios y el Banco- hemos hecho una previsión para prestar en el año 2007 la suma de U$S 18:000.000 y para los años sucesivos, un mínimo de U$S 25:000.000. Obviamente, estamos imaginando que al comienzo de 2007 va a haber un acomodamiento de los tipos de préstamos y de la gestión en función del nuevo sistema integral de gestión bancaria. En los tres primeros meses, efectivamente, va a ser muy difícil prestar, pero podríamos hacer un llamado a interesados en febrero para que presenten sus solicitudes, tomar un plazo de dos meses para estudiarlas y empezar a prestar en abril o mayo. Estos U$S 18:000.000 para nueve o diez meses implican U$S 2:000.000 mensuales -en ese orden- para erogar nuevos préstamos.

Los préstamos que vamos a implementar en principio van a ser los que se otorguen a personas físicas o sea para construcción de nueva vivienda, ampliación, reforma, mejora de la vivienda y, eventualmente -es un tema que se va a estudiar- para compra de vivienda usada, independientemente de que se van a mantener los créditos para la compra de aquellas viviendas de las que hoy día es propietario el Banco y va a ofertar. Obviamente, eso no está incluido en lo que son los montos de U$S 18:000.000 y U$S 25:000.000 previstos para 2007, 2008 y 2009.

SEÑOR APEZTEGUIA.- Actualmente, los recursos que vienen del Fondo Nacional de Vivienda están aplicados a atender compromisos previamente asumidos por el Ministerio al 1º de marzo de 2005. Efectivamente, diría que hasta bien avanzado el año 2008 no va a haber muchos proyectos nuevos, porque el Ministerio está abocado a cumplir con aquellos compromisos firmados con promesas concretas en algún tipo de documentos anteriores al 1º de marzo de 2005. Esto es así más allá de las valoraciones que uno pueda hacer, en el sentido de que siempre detrás hay gente con necesidades de vivienda. Seguramente, en este proyecto de ley de Rendición de Cuentas se incluirá la asignación de un crédito adicional del Fondo Nacional de Vivienda destinado, fundamentalmente, al financiamiento de unidades cooperativas basado en el repago de aquellos préstamos concedidos por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente desde 1992 hasta el 31 de diciembre de 2005 ó 31 de diciembre de 2006 -en estos días se está ajustando esa redacción- y, en ese marco, a partir de 2008 se podrá actuar en forma complementaria al Banco Hipotecario.

Pensamos que con los préstamos de 2007 y los que luego comiencen en 2008, esos 140.000 ahorristas, esos 20.000 ahorristas nuevos, van a producir al Banco una fuerte demanda de créditos. Hay que ser muy cuidadosos en el producto a ofrecer, porque la plaza se mueve y si hablamos de viviendas usadas, debe tenerse en cuenta que su valor se incrementa rápidamente. También hay que ser muy cuidadoso en el hecho de que el Banco no presta el total de lo que la persona necesita para comprar su vivienda, por lo que cuando uno piensa en una institución prestando un mínimo de U$S 25:000.000 en el año 2008, debe tener en cuenta que por parte de las familias uruguayas debe haber una disponibilidad adicional a esa cifra para pagar la contraparte que se requiere. Si se piensa en una contraparte de 50%, las familias deben disponer de otros U$S 25:000.000. Hay que ver si la tía, la abuela, la prima y el conocido ponen esos pesos que la persona necesita para entrar en el emprendimiento. Anteriormente el Banco prestaba el 70%, pero en un esquema más restrictivo habría que ver cuánto podrá prestar.

A este respecto, el Ministerio está trabajando a nivel de la Comisión Asesora de la Vivienda creada por la Ley de Presupuesto en el diseño de un nuevo sistema de subsidios. Seguramente, el señor Altamirano les habrá hablado sobre el tema, en el sentido de dejar de subsidiar al capital para pasar a hacer lo propio con la cuota y establecer un subsidio que vaya acompañando a la persona durante todo el proceso de amortización de la vivienda. Por lo tanto, a partir del año 2008, cuando empiezan a quedar algunos créditos liberados, se podrá mejorar la calidad de los sujetos de crédito que puedan acceder al Banco Hipotecario del Uruguay. Digo esto, porque la Institución necesita -y todavía lo debe seguir teniendo prohibido por ley- dar un préstamo a aquel que le implique su afectación más del 25% de sus ingresos; eso decía la Ley de Vivienda y lo debe seguir diciendo. ¿Qué sucede? Se hace difícil acceder a una vivienda en un proceso de caída de los ingresos con lo cual, lo que estamos instrumentando es un sistema donde nosotros podamos decir que esta parte de la cuota es un subsidio. Pero es un subsidio que se lo damos a

la persona hoy, de acuerdo con su situación socioeconómica, pero que lo vamos a revisar. Esa persona tendrá que venir periódicamente al Ministerio a revisarlo, para ver si lo tiene o no, porque su situación puede haber cambiado. Como decía el señor Senador Lapaz, a quien le empeore su situación vendrá rápidamente a decirlo y al que mejore le tendremos que decir que el subsidio se le termina al 31 de diciembre del año 2014 y si no viene antes el 1º de enero no habrá más subsidio. Me refiero a subsidios otorgados, no por la totalidad del plazo. Allí vamos a acompañar, entonces, al Banco Hipotecario del Uruguay o al que preste. Esa es una definición importante del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y esperamos hacerlo con el Banco, con lo cual elimina, en el mediano o en el largo plazo, ese fraccionamiento de mercado. Nosotros queremos que haya banca que le preste a cualquier uruguayo y que cualquier uruguayo pueda acceder a los subsidios que aporta, de acuerdo con su capacidad de pago, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Eso funciona a partir del cumplimiento de los compromisos que hoy el Ministerio tiene asumidos hasta mediados del año 2008.

SEÑOR LAPAZ.- Quiero hacer algunos comentarios.

Uno de ellos tiene que ver con el tema de las viviendas vacías que hay en distintos departamentos del país y quisiéramos saber cuál es la política a aplicar allí. Sabemos del tema de los remates y nos parece que en ese punto, tal vez, esté faltando difusión, porque según tengo entendido no son todos los interesados los que participan. Entonces, si la difusión del remate fuera mayor, el precio podría ser superior y se podrían obtener mayores dividendos para el Banco Hipotecario del Uruguay.

Fuera del tema de los remates, existe una cantidad de viviendas vacías en varios departamentos. En Mercedes, nos han planteado que en COVIANALPA I se han pagado todas las cuotas, en el Banco Hipotecario del Uruguay les han dicho que ya se ha cumplido y, sin embargo, todavía no se les ha dado el alta y siguen abonando. En Fray Bentos hay un complejo habitacional que ha tenido problemas en su estructura, ha tenido una diferencia con la Intendencia de Río Negro, inclusive nosotros hicimos una exposición sobre esa situación en la hora previa, que seguramente le debe haber llegado al Banco Hipotecario del Uruguay.

SEÑOR PIPERNO.- En el caso de la Cooperativa COVIANALPA I a que se refería el señor Senador Lapaz, debo decir que no sé si esa Cooperativa no tiene colgamentos. No lo puedo decir exactamente, pero se ha dado muchas veces esa situación. Por otro lado, COVIANALPA I y presumo que también muchas otras, están dentro de lo que es la negociación que se está haciendo por parte de FUCVAM con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que está más allá de lo que son, estrictamente, las reglamentaciones del Banco. Por la antigüedad que tiene esa Cooperativa, presumo que debe estar, quizás, con algún colgamento, pero seguramente está integrando el conjunto de las noventa y pico de cooperativas que están en el paquete de FUCVAM.

SEÑORA PRESIDENTA.- El paquete fue propiedad del Ministerio de Economía y Finanzas.

SEÑOR APESTEGUÍA.- Lamentablemente, el paquete es del Ministerio de Economía y Finanzas. El administrador del fideicomiso es el Banco Hipotecario del Uruguay. Si los señores Senadores recuerdan, nos votaron un artículo por el cual nos permitieron la disponibilidad de $ 118:935.000, aproximadamente U$S 4:500.000, justamente, para subsidios a cooperativistas y deudores del Banco Hipotecario del Uruguay. En principio, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente resolvió aplicar esos U$S 4:500.000 a la resolución del tema del sistema cooperativo de vivienda. Esto abarcaba las 92 cooperativas de vivienda por ayuda mutua, incluidas en el fideicomiso y otros cientos de viviendas por ayuda mutua en sus dos modalidades, propietarios y usuarios, que le deben, también, en este caso, no al Banco Hipotecario, que actúa como cobrador del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, sino al propio Fondo Nacional de Vivienda. Hemos discutido hasta el cansancio, más allá de él y con FUCVAM como representante, básicamente, del movimiento cooperativo y le hemos realizado una última propuesta. Le hemos planteado declarar saldados los complejos cooperativos, denominados mesa 1, mesa 2, mesa 3, mesa 4, mesa 5 y zona 6.

En algún momento, en el Banco Hipotecario del Uruguay, la anterior Administración había hecho un acuerdo con FUCVAM, por el cual en un artículo de una resolución decía algo así: esto no tengo manera de reproducir, no sé si deben o no deben, entonces, declarémoslo saldado y ustedes pagan. Eso no se cumplió y, por lo tanto, no quedó saldado, terminaron estas cooperativas dentro del fideicomiso. Cuando uno trata de reconstruir esa deuda puede ver que existe y está constituida, básicamente, por colgamentos, pero son complejos cooperativos que han llevado 23 años, por lo menos, de pagos efectivos. Si no saldaron están muy cerca de hacerlo y son alrededor de dos mil viviendas cooperativas y la propuesta es

que saldemos eso. El resto debe comenzar a pagar con la siguiente característica: pasemos las tasas de aquellos que no la tienen al 2%, que es absolutamente subsidiada. El gobierno de Estados Unidos ni siquiera presta al 2%, presta a más. Entonces, vamos a modificar la tasa contractual y en lugar del 4%, 5%, 6% ó 7% pasémosla al 2%, lo cual significa, en algunos casos, que su cuota le queda a la mitad o en menos aún. Inclusive, si eso supera el 20% de los ingresos nominales del núcleo familiar -no queremos tener problemas con el Impuesto a la Renta- subsidiamos esa parte de la cuota al sistema cooperativo. Después de hacer todo esto, lo que sobre de los U$S 4:500.000, vamos a aplicarlo a cancelar por anticipado los colgamentos, lo cual implica una disminución promedio del 40% de los colgamentos que tienen esas cooperativas. Esta es una propuesta que va dirigida, fundamentalmente, a la cadena de pagos; es decir que se trata del 26% de los ingresos a una tasa preferencial. Son todos préstamos otorgados hace mucho tiempo, pero lo cierto es que hay que pagarlos. Si los colgamentos que se van a cobrar dentro de diez o quince años los saldamos ahora, obtendremos la conveniencia que tiene saldar a futuro; cuando uno les descuenta a una tasa que es la misma que el Banco, o quien compró el fideicomiso, aplicó -un 7.07%- y la trae al presente, ésta baja mucho esos colgamentos. De esa manera, con esos U$S 4:500.000 sería posible saldar alrededor del 40%, siempre y cuando no sean muy elevadas las cantidades que surgen de esas 92 cooperativas, que nos piden el subsidio del 26%. Nosotros estimamos que ese subsidio nos puede llegar a costar U$S 800.000 por año, de aquí en adelante, hasta que las cooperativas vayan saldando, lo que nos deja liberados alrededor de U$S 3:800.000 para el resto del sistema en los futuros años; y ello permitiría reconstruir la cadena de pagos. Pero no sólo permite que suceda esto con las cooperativas que están en el fideicomiso del Banco Hipotecario, sino que también puedan volver a pagar a aquellas cooperativas a las cuales les prestó el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que no están en el fideicomiso, pero que tienen problemas de condiciones. Por ejemplo, FUCVAM menciona que cuando era Ministro Chiruchi les dio el 2%; sin embargo, la Resolución dice que el 2% se obtiene si se es buen pagador. Lo cierto es que no fueron buenos pagadores, entonces nadie les cobra el 2%, sino que siguen a la tasa contractual que es del 7%. Por nuestra parte les decimos que de todas estas multas y recargos nos olvidamos, para ir a la cuota; pero las cuotas emitidas no las pueden pagar ahora. Recordemos que FUCVAM no paga un peso al Banco Hipotecario desde el año 1999, entonces ni hablemos de eso. Les decimos que todas las cuotas que no pagaron las ponemos al final y si es cierto que hay cuentas paralelas en otros Bancos, muy bien, porque con ellas va menos dinero para el final.

Una cosa importante que nos han dicho es que en la ley se establece que cuando se dan préstamos para vivienda económica y social, a los 35 años de no haber cancelado la hipoteca, aquellos quedan saldados. Habría que hacer muchas aclaraciones con respecto a esto, porque se refiere a cuotas pagas. No es cuestión de pasarse 35 años esperando, sin pagar, para decir “Ahora ya saldé”. Lo que la ley dice se cumple si estuve 35 años efectivamente pagando y estableciendo refinanciaciones a 20 años al principio, luego a 30 y, por último, a 35 años. Decimos que no es necesario llegar a esto en la medida en que nadie debe pedir una refinanciación, porque paga hasta el 26% de sus ingresos. En caso de que alguien llegara a esa situación, no hay ninguna cooperativa cerca de los 35 años que haya saldado dicha deuda. También se trata de un acuerdo con el Ministerio de Economía y Finanzas…

SEÑOR MOREIRA.- ¿Está acordado?

SEÑOR APEZTEGUÍA.- Así es señor Senador. Está acordado con el Ministerio de Economía y Finanzas, con el Banco Hipotecario y con nosotros, pero FUCVAM no ha acordado. Precisamente mañana tenemos una reunión con ellos a fin de pedirles una respuesta, porque seguimos teniendo U$S 4:500.000 para subsidiar. Obviamente no vamos a subsidiar a alguien que nos dice que no va a pagar; yo subsidio al que paga; al que no lo hace, no le subsidio. Por lo tanto, si FUCVAM sigue sin dar una respuesta a este tema, la situación se torna compleja. Cuando alguien está en conflicto, normalmente le descuentan del salario, pero acá el conflicto es no pagar. De esa manera el que está en conflicto se siente muy cómodo y puede llegar a tener poco interés en solucionarlo. De ser así empezaremos a discutir la aplicación de los U$S 4:500.000 en otros grupos que también tienen necesidades, como pueden ser FECOVI u otros agrupados en COVIPRO, mientras que con FUCVAM seguirá este problema latente, en la medida en que uno no puede hacerles pagar.

SEÑOR MOREIRA.- ¿Cuánta plata es ese paquete?

SEÑOR APEZTEGUÍA.- El Sistema Cooperativo de Vivienda por Ayuda Mutua debe -no exigible, por cierto- al Ministerio unos U$S 300:000.000 y al fideicomiso otros U$S 200:000.000, a valores de la deuda. O sea que si las cooperativas de vivienda que financió el Ministerio desde el año 1992 al 2005 tuvieran solamente un 20% de morosidad, se podrían recaudar anualmente U$S 5:000.000.

Entonces, lo que va a venir en la Rendición de Cuentas es que si pagan los U$S 5:000.000, financiamos U$S 5:000.000 de viviendas cooperativas contra ese dinero. Esto es para volver a prestar a

otras cooperativas; es decir que se trataría de un fondo interno; estaríamos poniendo U$S 300:000.000 para producir nuevas viviendas cooperativas.

SEÑOR LAPAZ.- Aún está pendiente la consulta acerca de las viviendas vacías y de los remates de Fray Bentos.

SEÑOR MORODO.- Efectivamente. En cuanto al primer punto, debo decir que este Directorio mejoró considerablemente -o, por lo menos, intentó hacerlo- cuantitativa y cualitativamente, el tema de los remates, a los cuales se llega, obviamente, cuando ya se han agotado todas las otras vías de arreglo.

Hemos aumentado considerablemente la cantidad de remates que se ofrecen mensualmente, partiendo de 20 ó 30 hasta llegar a una cifra cercana a los 100. Naturalmente, no se realizan 100 remates, en algunos casos, porque la persona llega a un acuerdo un día antes del remate -o aún el mismo día en no pocos casos- y en otros porque no hay oferta; y cuando esto sucede, se espera 60 días más y se vuelve a sacar a remate ese bien con un 30% de disminución en su valor de base. El Banco tiene la posibilidad de partir de dos bases para el remate: todo lo que adeuda más los gastos o el valor venal. En este caso el Banco, dada la realidad del mercado, opta por el valor venal que, por lo general, es menor a lo que debe. Digo esto,porque mucha gente debe una cifra que supera la garantía.

Entonces, hay mucha gente que va y arregla; también hay casos en los que se saca oferta y no se acepta, por lo que el bien pasa a otro remate a los 60 días. Si hay oferentes, muy bien, se vende sobre la base o a partir de ella, pero si no los hay -y esto es importante- la Carta Orgánica del Banco lo obliga a apropiarse del bien, que pasa a ser de su propiedad y a engrosar su patrimonio.

O sea que hemos tratado de mejorar la oferta de los remates y hemos logrado resultados porcentualmente mejores: entramos con un promedio de un 15% de inmuebles efectivamente subastados y ahora estamos en un promedio de un 30%. Esto varía un poco según los meses, sobre todo en la primera parte del año -en los meses de enero y febrero- que suele estar algo quieto. Este promedio está referido al primer remate.

Hablábamos, entonces, de un 30%, por lo que estaríamos duplicando porcentualmente la cantidad de remates que se venían realizando exitosamente. Esto se debe a que se trata de hacer una mayor cobertura de publicidad. Tenemos que cumplir con la publicidad legal en el Diario Oficial, pero hemos tratado de usar los medios que tengan mayor difusión, tanto a nivel de la capital como de los departamentos.

En lo que tiene que ver con las viviendas vacías debo decir que, efectivamente, hay un stock de más de 3.200, que entran al Banco -naturalmente, esto es un proceso dinámico, por lo que las viviendas entran y salen- por diversas circunstancias. Algunas vienen de remates que se frustran por segunda vez, otras son una dación en pago, situación que se da cuando la persona tiene una deuda acumulada y no puede seguir adelante con ella y antes de afrontar una ejecución, la entrega en pago. Todo esto es en el caso de deudores hipotecarios.

En el caso de promitentes compradores, sobre todo de complejos, lo que se hace es proceder a su desalojo por incumplimiento, se les rescinde el contrato y el Banco se queda con el bien.

Luego, hay otra cantidad bastante importante de viviendas en todo el país -aproximadamente seiscientas- que, por haber sido otorgadas en comodato por sucesivas Administraciones anteriores, el Banco las ha venido recuperando, en algunos casos voluntariamente cuando se notifica que la institución resolvió rescindir su comodato. En estos casos, se ofrece en venta a quien está ocupando la vivienda y, para el caso de que no acepte dicho ofrecimiento, el bien continúa en el patrimonio del Banco.

También hay otra cantidad importante de viviendas que están siendo ocupadas por intrusos, sin ningún título. En estos casos, previo inicio de una acción judicial, el Banco logra su desalojo.

Todas esas viviendas que forman el paquete están a disposición, para la venta. De hecho, y dadas las circunstancias del mercado, nosotros decimos que la primera prioridad es la venta. Sin embargo, entre los meses de mayo y diciembre de 2005 -tal como lo manifestó el señor Presidente del Banco- ante la quietud del mercado y las dificultades de colocación de las viviendas, el Banco optó por la figura de arrendamiento con opción a compra, que tuvo un éxito bastante importante, pues se colocaron cerca de quinientas viviendas. Claro está que no es esa la finalidad del Banco, sino la de vender.

SEÑOR MOREIRA.- Eso sería un leasing inmobiliario.

SEÑOR MORODO.- Entonces, todas esas viviendas que se recuperan, inmediatamente se ofrecen bajo diversas modalidades.

A partir del mes de julio próximo -y, seguramente, hasta fin de año- el Banco va a iniciar el proceso de lanzamiento al mercado de un número importantísimo de viviendas. Nosotros estimamos que, de las 3.200 viviendas, se puedan ofrecer alrededor de 1.800 ó 1.900. Algunas de ellas son nuevas -podemos decir que son alrededor de 450- y en otras se están culminando las obras porque, como consecuencia de la crisis del año 2002, fueron suspendidas. De manera que se va a conformar un paquete importante de viviendas para ofrecer.

Otro grupo de viviendas es el que está formado por aquellas que son usadas y recuperadas y, otro, el que se compone de viviendas que no están en condiciones mínimas de habitabilidad, no porque tengan defectos constructivos, sino porque les falta mantenimiento.

SEÑOR MOREIRA.- Quiero saber cuáles son las condiciones de la venta y cómo sacan al mercado las viviendas.

SEÑOR MORODO.- Una vez que la vivienda es recuperada, se debe proceder a su tasación -máxime si la contratación anterior data de muchos años, necesita una actualización- y luego, a su ofrecimiento. El Banco, mensualmente, saca una nómina de viviendas en donde los ahorristas tienen prioridad. Para adquirirlas -compromiso de compraventa mediante- se requiere el pago contado o, en su defecto, el pago de un 30% de seña y el 70% restante puede ser financiado hasta en 25 años; si la persona es ahorrista, tiene bonificación en el interés.

SEÑOR MOREIRA.- Y si es al contado, ¿se toma en cuenta la tasación?

SEÑOR MORODO.- En ambos casos, es la tasación.

SEÑOR MOREIRA.- ¿En ese caso los ahorristas no tienen ventaja alguna?

SEÑOR MORODO.- Los ahorristas tienen ventaja en el plazo y en el interés.

SEÑOR MOREIRA.- En los últimos años se ha registrado un aumento en el mercado inmobiliario y ha habido recuperación de los valores. No sé si en las franjas que aquí se han mencionado, pero a ese nivel hay construcciones buenas.

SEÑOR LAPAZ.- Quiero consultar acerca del complejo ubicado en Fray Bentos, que tenía problemas de derrumbe.

SEÑOR PIPERNO.- A propósito de las cuatro sociedades civiles, nosotros mantuvimos contacto con el Intendente de Río Negro. Con tres de ellas logramos establecer un convenio y, a la otra, que era un tanto rebelde, lo que se le exigía era que se inscribiera en la sucursal y realizara una declaración jurada de ingresos. En concreto, tres de esas sociedades civiles accedieron al 90 %; una de ellas se resistió en un primer momento, pero después, frente a la situación de las otras sociedades, también lo aceptó. Se planteó una opción similar a la que se manejó con las cooperativas, es decir que se toma hasta el 26 % de los ingresos.

Cabe acotar que se trata de sociedades civiles que desde hace 15 años no pagan un solo peso; es gente que está viviendo gratis desde hace 15 años. Muchas veces, el tiempo pasa, esas personas no mantienen la vivienda e, inclusive, se quejan.

SEÑOR APEZTEGUÍA.- Acá la gente tiene culpa, pero en 15 años el cobrador no pasó ni hizo un esfuerzo para que la persona pagara.

SEÑOR MOREIRA.- Además, hay que tener en cuenta que estas personas muchas veces no tienen nada que ver con los que se iniciaron, pues las viviendas se fueron transfiriendo.

SEÑOR PIPERNO.- No tengo los datos en mi poder, pero tengo entendido que ya se resolvió todo.

SEÑORA PRESIDENTA.- En nombre de la Comisión, agradecemos la visita de los representantes del Banco Hipotecario del Uruguay y del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Si no me equivoco, ustedes nos podrán mantener informados en la medida en que avancen en este proceso.

Se levanta la sesión.

(Así se hace. Es la hora 15 y 47 minutos.)